Avv. ELIO DI FILIPPO
Via Venezia, 25 - 65121 PESCARA
Piazza G. Verdi, 10 – 64100 TERAMO
Telefono: 085297224 - Fax : 0854295032
sitoweb: eliodifilippo.it
email:avvocato@eliodifilippo

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
DELLA SARDEGNA-SEZ. CAGLIARI

Atto di intervento ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 46-51/I C.P.A.

Per

La Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (p.i. 00143620920), in persona del suo liquidatore sig. Di Rico Paolo (c.f. DRCPLA66P02E243T), rappresentata e difesa, dall'Avv. Elio Di Filippo giusta procura a margine del presente atto (DFL LEI 56L02 L103 M, fax : 085.4295032, pec: avveliodifilippountopec.it), e con lo Stesso domiciliato in Cagliari alla via Asti n.9 presso lo studio dell'Avv. Salvatore Moro;

nel ricorso numero di registro generale 961 del 2009, proposto da: Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli, Maria Laura Congiu, tutti rappresentati e difesi dagli avv. Marco Pisano, Giovanni Ghia e Carlo Tack, con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Cagliari, via Puccini n. 2;

contro

Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n. 77;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

- Annamaria Giovanna Toxiri e Umberto Piu, rappresentati e difesi dall'avv. Eraldo Piu, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Torino n. 3;
- Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi, rappresentati e difesi dall'avv. Stefania Scamutzi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Ugo Foscolo n, 28;

ad *opponendum*:

Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 84;

* * *

sul ricorso numero di registro generale 66 del 2011, proposto da: Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti Andrea Pubusa

Presa cognizione dei diritti e delle informazioni ex D.Lgs. n. 196/03, io sottoscritto Paolo Di Rico n.q. di Amministratore Unico della **Immobiliare Torre delle Stelle** Srl con sede in Cagliari, consento il trattamento dei dati personali, nonché di quelli sensibili, all'Avv. Elio Di Filippo, che delego a rappresentarmi e difendermi in ogni fase, stato e grado del presente giudizio, ivi compresa l'eventuale procedura esecutiva, conferendo all'uopo le più ampie facoltà di legge, ivi incluse quelle di nominare consulenti tecnici e sostituti processuali, transigere, rinunziare ed accettare rinunzie agli atti, con ogni più ampio potere, in particolare di conciliare, riscuotere somme e quietanzare, riassumere e proseguire il giudizio, chiamare in causa terzi, resistere nel giudizio di impugnazione, proporre domande riconvenzionali, eleggere domicilio, nominare, sostituire a se e/o revocare altri procuratori e quanto altro possa occorrere.

Assumo l'obbligo di remunerare l'opera professionale del procuratore determinando il compenso secondo la tariffa professionale ministeriale in vigore con i diritti fissi in essa previsti e, per le voci prevedenti i minimi ed i massimi, mediante applicazione dei parametri medi. Conferisco la facoltà di proporre eventuali motivi nuovi e/o motivi aggiunti, pure a carattere impugnatorio, anche nei confronti degli atti e/o provvedimenti che i resistenti dovessero adottare pendenza di giudizio nonché quella di introdurre ulteriori istanze cautelari. Dichiaro altresì di essere stato adeguatamente informato in ordine alle caratteristiche e all'importanza della presente controversia, all'attività da espletare, nonché in ordine alle iniziative da intraprendere, alle possibili soluzioni, ai possibili esiti ed alle previsioni di massima inerenti alla durata ed ai costi presumibili del processo.

Eleggo domicilio con il procuratore presso lo Studio dell' Avv. Salvatore Moro sito in Cagliari alla via Asti n. 9

Con promessa di *firmo et rato*.

n.q.

Per autentica Avv. Elio Di Filippo

e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 84;

contro

Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n. 77;

nei confronti di

- Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis, Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti Marco Pisano, Carlo Tack e Giovanni Ghia, con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Cagliari, via Puccini n. 2

quanto al ricorso n. 961 del 2009:

per l'accertamento:

- dell'obbligo del Comune di Maracalagonis di provvedere, in adempimento della "Convenzione per il piano di lottizzazione sito in Canne e Sisa e Baccu Mandara" n. 3 Rep. in data 2 marzo 1970 (oltre che del contratto aggiuntivo del 10 gennaio 1977 e del verbale di constatazione e di consistenza) e di quanto previsto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate, nell'ambito della Convezione, sopra detta, dalla società Immobiliare Torre delle Stelle, in località Torre delle Stelle, nonché delle aree su cui queste insistono, passate in proprietà, con nota di trascrizione del 22 aprile 1977, al Comune di Maracalagonis, e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione;
- nonché per la conseguente condanna dell'Amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione, di cui sopra.

quanto al ricorso n. 66 del 2011:

.- delle delibere nn 145, 146 e 147 adottate il 6.12.2010 dalla Giunta comunale di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione di beni vari della lottizzazione Torre delle Stelle;

FATTO

1. I fatti sono noti al Collegio in quanto riassunti nella sentenza parziale con cui lo stesso ha disposto la integrazione del contraddittorio nei confronti della odierna

comparente ai fini di consentirle di depositare memorie, proporre istanze, produrre documentazione ed indicare i mezzi di prova di cui intende avvalersi.

2. Invero, fermo ed incontestato il fatto che il Collegio ha altresì ordinato il deposito, **entro il più ampio termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione, di ulteriore documentazione a cura del Comune di Maracalagonis e del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari** e disposto altresì **consulenza tecnica d'ufficio, ai sensi dell'art. 67 del C.P.A.**, al fine di svolgere gli accertamenti e le valutazioni tecniche necessarie a ricostruire con precisione le vicende traslative ed urbanistiche delle aree interessate da opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni relative alle lottizzazioni Torre delle Stelle s.r.l. (convenzione del 2 marzo 1970) e "Cocco e altri" (convenzione del 29 febbraio 1972) fissando udienza, si riserva fin da ora il diritto di ulteriormente argomentare, eccepire e richiedere mezzi istruttori (avendo, d'altronde, il termine previsto per la presente costituzione natura ordinatoria e non essendovi attività da compiere da qui sino al giorno del giuramento).

Si costituisce dunque in giudizio nei limiti di quanto sopra la società chiamata osservando quanto appresso in.

DIRITTO

1. In merito alla eccezione di inammissibilità dell'intervento *ad opponendum* del Condominio Torre delle Stelle nel ricorso n. 961/2009 sull'assunto che l'amministratore, avendo proposto l'intervento (ed anche il successivo ricorso) in nome e per conto del Condominio, ma senza alcuna autorizzazione dell'assemblea, avrebbe agito in assenza di validi poteri di rappresentanza processuale, il Collegio ha osservato che l'assemblea del Condominio "Torre delle Stelle" con deliberazione del 7 luglio 1993 ha deciso di "riconoscere" la proprietà condominiale su di una serie di aree e corrispondenti opere di urbanizzazione, oggetto di rogiti notarili di vendita a terzi stipulati in epoca precedente alle convenzioni di lottizzazione, e che tale circostanza di fatto dimostra la volontà dell'assemblea di considerare rientranti nella "proprietà condominiale" anche le suddette aree nonché di porre in essere le iniziative processuali necessarie a tutelare la "proprietà condominiale". Argomenta pertanto che l'atto di intervento *ad opponendum*, così come l'autonomo ricorso n. 66/2011, siano riconducibili alla categoria degli "atti esecutivi" di precedente deliberazione assembleare e come tali attratti al generale potere di

rappresentanza processuale attribuito all'amministratore dagli artt. 1130 e 1131 del codice civile.

2. La affermazione non è condivisibile e si avanza si da ora **riserva d'impugnazione** sul punto visto che, come è noto «*L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'articolo 1131, commi 2 e 3, del Cc, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tale caso, ottenere* ***la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione***» (cfr. Corte di cassazione - **Sezioni Unite civili - Sentenza 6 luglio-6 agosto 2010 n. 18332** (Presidente Carbone; Relatore Elefante; Pm - conforme - Iannelli; Ricorrente Condominio di Via Gomenizza 50 - Roma; Controricorrente Parsifal Srl). Difatti la corretta esegesi degli artt. 1130 e 1131 del codice civile, richiamate dal Collegio in sentenza parziale, siccome recentemente compiuta dal giudice di nomofilachia a sezioni unite è la seguente.

«*La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell' "eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini" (articolo 1130 c.c., comma 1, n. 1). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale (e ciò a differenza di quanto accade nelle società, sia di persone che di capitali, dove all'amministratore competono poteri propriamente gestionali). Anche l'articolo 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea".* ***Ancora una volta, quindi, si legano i poteri dell'amministratore di condominio alle deliberazioni dell'assemblea, proprio a voler sottolineare la derivazione e subordinazione degli stessi alle decisioni dell'organo assembleare. 6.3.*** *L'articolo 1131 c.c., comma 2, prevede poi che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Mentre il comma terzo aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea...* ***Tale normativa deve essere tuttavia correttamente interpretata alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonché in base al***

diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (articolo 1132 c.c.). L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (articolo 1130 c.c.). Ne consegue che, ***anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio***».

3. Ciò detto, la manifestazione di volontà assembleare dovrà consacrarsi in un nuovo deliberato che autorizzi l'Amministratore ad agire in giudizio e/o ratifichi il suo operato, essendo insufficiente, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., la antecedente (e risalente) deliberazione del 7 luglio 1993, che tra l'altro sarebbe una delibera solo in senso *atecnico* producendo effetti *meramente ricognitivi* della proprietà condominiale e non certo costitutivi.

--ooOoo--

4. In merito all'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2009 proposta dal Condominio Torre delle Stelle e l'integrazione del contraddittorio a favore della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., il Collegio argomenta il rigetto «*soprattutto perché il giudizio instaurato con il ricorso n. 961/2009, lungi dall'avere carattere impugnatorio, ha ad oggetto una domanda di accertamento...Di conseguenza il rapporto controverso non riguarda interessi legittimi, bensì diritti soggettivi (ancorché di "origine pubblicistica") e come tale è soggetto - anziché alle regole proprie del giudizio di legittimità - a quelle dettate dagli artt. 102 e 107 c.p.c., anche in virtù del richiamo operato in via generale dall'art. 39 C.P.A*».

5. La affermazione non è condivisibile e si avanza si da ora **riserva d'impugnazione** sul punto. Invero, a seguito delle note sentenze della Corte costituzionale inaugurate dalla n. 204/04 l'attribuzione della invocata giurisdizione esclusiva al g.a. non può prescindere dalla circostanza che vi sia un esercizio, ancorché mediato, di un pubblico potere. Più in dettaglio, in base alle suddette decisioni, l'articolo 103 della Costituzione non avrebbe conferito al legislatore un'indiscriminata discrezionalità nell'attribuzione al giudice amministrativo di materie devolute alla sua giurisdizione esclusiva, ma il potere di indicare materie particolari (partecipi cioè della medesima natura di quelle devolute alla

giurisdizione amministrativa generale di legittimità, che si estrinseca nell'essere l'agire della pubblica amministrazione connotato dall'esercizio, seppur mediato, di un pubblico potere) e determinate. **Rispetto a tali materie, è la stretta connessione di situazioni di interesse legittimo e di diritto soggettivo a giustificare la cognizione del giudice amministrativo anche su situazioni di diritto soggettivo, configurandosi in caso contrario la giurisdizione del giudice amministrativo in conseguenza della mera circostanza della partecipazione della pubblica amministrazione al giudizio.** Recependo detto orientamento, l'art. 7 del D. Lgs. 104/2010 ha precisato che «*sono devolute alla giurisdizione amministrativa le controversie nelle quali si faccia questione di **interessi legittimi e, nelle particolari materie indicate dalla legge, di diritti soggettivi,** concernenti l'esercizio o il mancato esercizio del potere amministrativo, riguardanti provvedimenti, atti, accordi o comportamenti riconducibili anche mediatamente all'esercizio di tale potere, posti in essere da pubbliche amministrazioni*».

6. Pertanto, delle due l'una; o si conviene, con la Corte costituzionale, che la giurisdizione esclusiva, essendo un *quid pluris* (e non un *quid novi*) rispetto a quella di legittimità, la debba contenere e pertanto non possa sottrarsi alle regole per la stessa dettate (*id est*, l'obbligo di notifica ad almeno un soggetto contro interessato ai fini della ammissibilità del ricorso), oppure si dica che la materia per cui si controverte non rientri tra quelle attribuite/attribuibili alla giurisdizione esclusiva amministrativa. Va da sé, poi, che nel primo caso la nullità non potrà ritenersi sanata per l'intercorsa costituzione in giudizio del contro-interessato, sia perché questi potrà farlo – così come lo ha fatto – anche al sol fine di eccepire la nullità o l'assenza della notifica sia perché il "raggiungimento dello scopo" di cui all'art. 156, comma 3, c.p.c. non può riferirsi a questa precipua nullità comminata dal Legislatore.

--ooOoo--

7. Quanto alla chiamata in causa della gestione liquidatoria della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., la stessa viene giustificata dal Collegio ai fini di un compiuto incardinamento della controversia dal punto di vista soggettivo, in quanto la posizione giuridica di tale società risulterebbe concretamente implicata (soprattutto) nei limiti di una **esposizione risarcitoria dalle prospettazioni difensive del Condominio**, il quale sostiene che **alcune delle aree previste in lottizzazione come destinate ad opere di urbanizzazione erano state**

cedute dalla lottizzante a soggetti terzi **già prima della stipula della Convenzione e del Piano di lottizzazione.**

8. La affermazione non è condivisibile, posto che **la chiamata in causa non è stata richiesta da alcuno, né l'esigenza potrà dirsi sorta dalle confutazioni difensive dal momento che, a monte, nessuna delle parti ricorrenti ha richiesto al giudicante la condanna risarcitoria nei confronti della odierna chiamata**, dal ché è evidente che essa sia stata disposta ben oltre quanto è stato richiesto. E difatti «*le conclusioni giuridiche ultime che questa situazione eventualmente comporterebbe*» non potranno essere «*rinvia(te), ove in concreto necessario, alla sentenza conclusiva*» posto che, se anche «*risultasse provata la cessione di aree in epoca precedente alla loro destinazione ad opere di urbanizzazione*», detta sentenza giammai potrà concludere con una condanna risarcitoria nei confronti della chiamata, in quanto la stessa sarebbe, *in primis*, emessa *extra-petita*.

9. Ed invero, senza che ciò valga ai fini di una definitiva presa di posizione sul punto controverso, per la quale ci si riserva ogni diritto, valga per tutti la considerazione che, se danno vi sia stato, lo stesso sarebbe derivato, a prestar fede a quanto adombrato dal Collegio, dal presunto **inadempimento contrattuale** nei confronti di chi, pur avendo acquistato in buona fede un bene, se lo sia visto successivamente rivendere a terzi di buona fede. E tuttavia, trattandosi di vicende riferibili tutte agli anni 70 dello scorso secolo, sono ad oggi **prescritti i diritti al risarcimento** dei presunti **danni**, tanto per la eventuale proposizione di azione per inadempimento contrattuale (art. 1218 c.c., nel caso si voglia seguire la tesi, talvolta avanzata in dottrina, della supposta inefficacia dell'atto) che, a maggior ragione, per l'azione da illecito extracontrattuale (art. 2043 c.c.).

10. Vale pure osservare sin d'ora, sempre senza che ciò valga ai fini di una definitiva presa di posizione sul punto controverso, se anche venissero confermate le prove principiate dal Condominio – tra cui la riferita perizia redatta dal geom. Luigi Meloni per incarico della Corte d'Appello, nella quale si affermerebbe, tra l'altro, che «*In ragione di atti pubblici di compravendita antecedenti la data della convenzione 2 marzo 1970...con i quali la soc. Immobiliare Torre delle Stelle già procedeva alla vendita dei lotti edificabili compresi nella lottizzazione...precisando che alla data della Convenzione la Società lottizzante non era più proprietaria della quota pari all'intero (100%)*

delle aree cedute a strada» – è ovvio che le aree saranno state, al pari di tutte le altre, necessarie per le urbanizzazioni di cui si controverte, ed in tal modo pacificamente utilizzate; il Comune, le avrà comunque acquisite per usucapione (breve o lunga che sia) in quanto trattasi di porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni e che anzi le parti in causa avrebbero addirittura pacificamente riconosciuto ed utilizzato a tali fini pubblici, pure provvedendo ad edificare sui propri lotti evidentemente beneficiando di dette cessioni necessarie al convenzionamento, accettando questa complessiva sistemazione dei loro assetti, se non con forme sacramentali, perlomeno nella sostanza (tanto che, lo stesso ente potrebbe addirittura procedere con mera determina dirigenziale di ricognizione catastale *ex* art. 31 comma 21 Legge 23 dicembre 1998, n. 448 presumendosi la intervenuta manifestazione di accordo da parte dei proprietari).

--ooOoo--

Per ogni suesposta considerazione in fatto e in diritto, Piaccia all'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale adito, *contrariis rejectis*:

- *In via pregiudiziale e/o preliminare*, dichiarare l'estromissione dal presente giudizio del chiamato non rientrando nel *petitum* oggi all'esame la vicenda risarcitoria sottesa alla chiamata non essendo stata dedotta e/o richiesta dalle parti in causa;
- *Sempre in via pregiudiziale e/o preliminare, ancorché gradata*, accogliere l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2009 proposta dal Condominio Torre delle Stelle per non essere lo stesso stato indirizzato ad almeno un contro-interessato e/o, in via alternativa, dichiarare il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice civile attenendo la domanda unicamente a diritti soggettivi perfetti; in via ulteriormente gradata accogliere l'eccezione di inammissibilità dell'intervento ad *opponendum* del medesimo Condominio nel ricorso n. 961/2009 proposta dai ricorrenti, nonché l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 66/2011 proposta dai controinteressati e dal Comune resistente e/o comunque prendere atto della rituale formulazione della riserva di impugnazione sui punti controversi da parte della odierna intervenuta;
- quindi **nel merito**, dichiarare sin da ora che una eventuale domanda risarcitoria nei confronti del chiamato è irricevibile perché nemmeno formulata, improcedibile e/o inammissibile perché prescritta e/o comunque infondata in fatto ed in diritto.

- ***comunque*** condannare controparte alla refusione integrale delle spese ed onorari di lite».

Salvo ed impregiudicato ogni diritto e/o azione come per legge e con riserva espressa di proporre ulteriori motivi aggiunti avverso tutti i documenti non conosciuti ed ancora non comunicati.

DICHIARAZIONE DI VALORE

Ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 s.m.i. si dichiara che il presente atto non sposta il valore della causa dichiarato nel ricorso originario e che pertanto **non è soggetto al pagamento del contributo unificato** rendendosi comunque la parte disponibile all'eventuale integrazione.

MODALITA' DI RICEZIONE DELLA COMUNICAZIONE DI AVVISI E/O ORDINANZE DEPOSITATE FUORI UDIENZA DA PARTE DELLA CANCELLERIA

Ai sensi degli articoli 133 e 134 c.p.c. come introdotti dalla Legge 80/2005, si dichiara la disponibilità a ricevere le comunicazioni, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, vigente, presso i **recapiti professionali in intestazione del procuratore costituito in Pescara.**

Con osservanza

Pescara, li 18 settembre 2012

Avv. Elio Di Filippo